

## TOELICHTING BIJ AANKOOP NIEUWBOUW APPARTEMENTEN LINDENGRACHT 83 B,C,D

**Een woning koopt u niet dagelijks, het is een belangrijke stap en het gaat om een forse investering. In deze toelichting informeren we u over het proces en de partijen waar u mee te maken krijgt bij de koop van een nieuwbouwappartement.**

### De ontwikkelaar SOM

SOM, Stedelijke ontwikkelmaatschappij Amsterdam, is een organisatie die zich richt op binnenstedelijke projectontwikkeling en heeft zodoende veel expertise in de ontwikkeling van bestaande monumentale panden en binnenstedelijke nieuwbouw.

In de Jan Ligtharthof komen deze twee disciplines bij elkaar.

### De aankoop

Indien u met de verkoper overeen komt tot koop over te gaan wordt dat vastgelegd in een koop- en een aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst sluit u met de ontwikkelaar, de aannemingsovereenkomst met de betrokken aannemer. Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Als basis voor de overeenkomst dienen de technische omschrijving en contracttekeningen. Deze maken onderdeel uit van de overeenkomst en beschrijven de woning zoals u deze koopt.

Het aangaan van een koop- en aannemingsovereenkomst brengt voor zowel de verkoper als voor u als koper verplichtingen met zich mee.

De verkoper is verplicht het appartementsrecht (eigendomsrecht) te leveren, de aannemer is verplicht de woning te bouwen en als koper verplicht u zich de koop- en aanneemsom te betalen. Alle betalingen, inclusief het eventueel overeengekomen meerwerk, dienen voor de feitelijke levering, dus voor ontvangst van de sleutel te zijn voldaan.

De overeenkomst(en) worden bij de projectnotaris getekend. Op basis hiervan wordt de notariële leveringsakte voor de eigendomsoverdracht opgemaakt. Zie ook juridische levering.

### De koopovereenkomst

In de koopovereenkomst wordt de koop van het appartementsrecht juridisch vastgelegd.

De verkoper, koper en de kadastrale aanduiding van het appartementsrecht zijn hierin omschreven, alsmede de garanties en voorwaarden waaronder de koop geschiedt.

### De aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst is gebaseerd op een

modelovereenkomst van Bouwgarant, waarvan de garantie- en waarborgbepalingen op dit project van toepassing zijn.

In de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd op welke wijze en onder welke voorwaarden het gebouw en uw appartement zullen worden gebouwd. De bouw wordt gerealiseerd door Soed B.V. Belangrijke aspecten zijn: de afspraken over de start en de duur van de bouw en de betalingstermijnen waarin u als koper de aanneemsom vergoedt aan de aannemer gedurende de bouwperiode.

### Juridische levering

Binnen de in de koop-/aannemingsovereenkomst gestelde termijn, maakt het notaris kantoor een afspraak met u voor het tekenen van de leveringsakte en eventueel de hypotheekakte. Bij de juridische levering dient de koopsom voor het eigendomsrecht (appartementsrecht) te worden voldaan. Deze koopsom is een gedeelte van de overeengekomen v.o.n. prijs en bevat onder andere de grond en ontwikkelingskosten.

Het overgebleven deel van de v.o.n. prijs, de aanneemsom, betaalt u in termijnen tijdens de bouw aan de aannemer. Deze termijnen zijn momenten gedurende de bouw en beschreven in de aannemingsovereenkomst.

### De v.o.n. prijs van uw nieuwbouw woning

*De koop- / aanneemsom van de woning is 'vrij op naam' (v.o.n.), dat wil zeggen inclusief:*

- bouwkosten;
- architecten honorarium;
- constructeurs honorarium;
- notarishonorarium betreffende akte van levering;
- gemeenteleges;
- overdrachtsbelasting en/of BTW;
- kadastraal recht;
- bouwvergunning;
- kosten waarborgcertificaat Bouwgarant;
- technische aansluitkosten: water, riool, gas, elektra, telefoon en CAI (het betreft hier de kosten van de huis aansluitingen, niet de kosten om een abonnement af te sluiten).

**Lees verder op de achterzijde >**

## TOELICHTING BIJ AANKOOP NIEUWBOUW APPARTEMENTEN LINDENGRACHT 83 B,C,D

### > vervolg

*Niet alle kosten zijn in de koop- /aanneemsom opgenomen, bijvoorbeeld:*

- de bouwrente en grondrente, indien van toepassing;
- de kosten van eventueel meerwerk.

*Indien u een hypothecaire lening afsluit, zijn hieraan eenmalige kostenverbonden, zoals:*

- de kosten van uw hypotheekadviseur;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht.

### **Appartementsrecht**

Het appartement dat u koopt, maakt deel uit van een gebouw met ondergrond. De grond is eigendom, er is géén erfpacht van toepassing. Het gebouw - 'de gemeenschap' - wordt juridisch gesplitst in appartementsrechten en gemeenschappelijke ruimten. U koopt dus feitelijk niet een woning, maar een appartementsrecht in een gebouw. Daarmee krijgt u een aandeel in het hele gebouw, met het exclusieve recht op het gebruik van een deel daarvan: uw appartementsrecht. Daarnaast heeft u het medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten, zoals de entree en het trappenhuis. Dit houdt in dat u behalve voor uw eigen appartement ook medeverantwoordelijk bent voor het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke installaties. Dit wordt vastgelegd in de akte van splitsing met bijbehorende splitsingstekening, die de notaris in concept heeft opgesteld. In deze akte staan ook zaken als toegestaan gebruik, bepalingen omtrent geluidsoverdracht van vloeren en de wijze van vergaderen van de Vereniging van Eigenaars, de VVE. De concept splitsingsakte en splitsingstekening vindt u in de kopers documentatie.

### **Vereniging van Eigenaars**

U wordt samen met de andere eigenaren lid van de Vereniging van Eigenaars (VVE) Lindengracht 83. In dit geval bestaat de vereniging uit vier leden, de kopers van de nieuwbouw appartementen. De leden samen behartigen de gemeenschappelijke belangen, waaronder het onderhoud op lange termijn en de – verplichte – verzekering van het gebouw. U betaalt als lid van de VVE maandelijks servicekosten. Hiervoor is een concept exploitatiebegroting opgesteld, die u vindt in de kopers documentatie. De oprichtingsvergadering van de VVE zal

worden geïnitieerd door Inxxx Vastgoedbeheer beheer.

### **Bouw Garant certificaat**

Bouwgarant is een onafhankelijk instituut dat de kwaliteit van de aannemer waarborgt. Projecten worden door Bouwgarant vóór de start van de bouw getoetst en er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van door Bouwgarant goedgekeurde contracten. Voor alle woningen wordt een garantiocertificaat afgegeven. Na het tekenen van de aannemingsovereenkomst wordt het garantiocertificaat voor u aangevraagd en door Bouwgarant rechtstreeks aan u toegezonden.

### **Keuken en badkamers**

Uw appartement wordt voorzien van een individueel ontworpen Poggenpohl keuken, ook zijn de badkamer en toiletruimte(s) voorzien van tegelwerk en sanitair. In overleg met de projectadviseurs van de Poggenpohl Studio Amsterdam en Wout's Tegelhandel kunt u uw keuken of badkamer laten aanpassen naar uw individuele wensen. Desgewenst is het tevens mogelijk uw keuken in eigen beheer te laten uitvoeren, na de oplevering van uw woning. De kopersadviseur van de aannemer zal u hierover desgewenst nader informeren.

### **Individuele keuzemogelijkheden**

Hoewel de appartementen zeer compleet worden opgeleverd, is het mogelijk dat u de indeling of afwerking aan wilt passen aan uw eigen wensen. Dat is in overleg met de aannemer mogelijk, daarbij zal worden beoordeeld of uw wensen technisch mogelijk zijn, niet in strijd zijn met de regelgeving (Bouwbesluit) of de voortgang van het bouwproces verstoren. Alle kosten van wijzigingen zullen aan u worden doorberekend.

### **Verzekering**

Tijdens de bouw is het complex door de aannemer verzekerd. Zodra de woning aan u is opgeleverd (sleuteloverdracht) eindigt deze verzekering. De Vereniging van Eigenaars dient vervolgens de opstal- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Een inboedelverzekering dient u als koper zelf af te sluiten.